

Nialem opera una superficie arrendable de 143 mil m²

Santiago, 29 de mayo de 2023

Resumen de la Clasificación

Líneas de bonos: Categoría AA-

Tendencia: Estable

Humphreys aumenta la clasificación de las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. a “Categoría AA-”

Humphreys decidió mejorar la clasificación de las líneas de bonos de **Inmobiliaria Nialem S.A. (Nialem)** desde “Categoría A+” a “Categoría AA-”. Por su parte, modifica la tendencia de “Favorable” a “Estable”.

El cambio de clasificación desde “Categoría A+” a “Categoría AA-” se debe, principalmente, a una mejora en los últimos años de la diversificación de las unidades de negocios, la que, durante 2017, estaba concentrada particularmente en el sector de oficinas y locales comerciales con un 72,0% de los ingresos percibidos por **Nialem** y al cierre de 2022 este porcentaje disminuyó a un 53,6%, dando paso al sector industrial que, a la misma fecha, sumó el 17,5% de los ingresos.

Dentro de los principales fundamentos, que sustentan la clasificación de **Nialem** en “Categoría AA-”, destaca la generación de flujos que presentan los activos de la sociedad lo que permite una relación de 2,11 veces entre la valorización de activos y la deuda financiera. La calidad de los activos, en cuanto a la generación de flujos, se basa en su política de arrendamiento, con canon principalmente fijos y en su adecuada ubicación geográfica con elevada concurrencia.

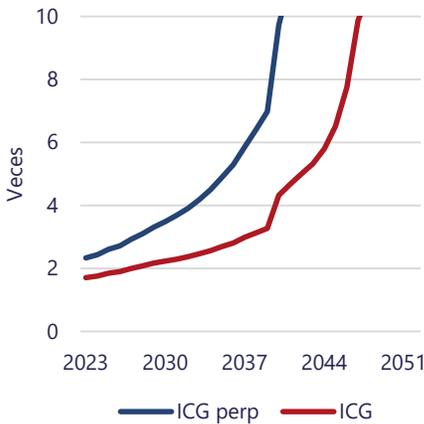
Además, los arriendos se encuentran pactados principalmente en el largo plazo, teniendo en la actualidad una duración ponderada cercana a los 7,4 años y en unidades de fomento, lo cual limita los impactos de la inflación sobre los ingresos. A ello se suma que los arrendatarios primordiales son empresas con adecuada o elevada solvencia o, en su defecto, entidades cuya importancia relativa es muy reducida en el contexto del total de ingresos del emisor.

Otro aspecto que se destaca son las características propias del negocio, las cuales, una vez se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado en relación con su nivel de ingresos. Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables como oficinas, bodegas industriales o locales comerciales, se atenúan los afectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que

Distribución de flujos



Indicador de Cobertura Global



debiera reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades. Al cierre de febrero de 2023, su principal inmueble representa el 12,3% del total de ingresos de la compañía.

Además, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que el emisor posee en la gestión de negocios de renta inmobiliaria, centros comerciales y desarrollo inmobiliario. Por otra parte, el mercado tiende a favorecer el acceso a liquidez de los inmuebles para renta, facilitando con ello la posibilidad de refinanciamiento de la deuda; a la fecha son demandantes de este tipo de activos básicamente compañías de seguros de vida, con propensión a inversiones de largo plazo (lo cual no excluye el financiamiento de bancos, securitización u operaciones con otros fondos).

Desde otra perspectiva, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho de que la sociedad —inserta en el rubro inmobiliaria comercial— requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para mantener un crecimiento orgánico en el futuro, las cuales son financiadas —en general— por una mezcla de deuda, flujos de efectivo generados por el arriendo de propiedades y la venta de activos maduros que mantienen con dicho objetivo. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables que los existentes podría deteriorar la relación actual entre capacidad de generación de flujos del emisor y sus obligaciones financieras, sin desconocer que el crecimiento de la capacidad instalada tiende a disminuir los efectos de nuevos proyectos.

El proceso de evaluación también incorpora el alto nivel de competencia en el sector en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local. Tampoco se puede descartar que a futuro exista una disminución en la demanda de los centros ya existentes y/o un exceso de capacidad de las oficinas instaladas en zonas geográficas específicas como Santiago Centro. En este contexto, se incluye el riesgo de refinanciamiento de la estructura de deuda actual, en particular por su larga duración, lo cual, por el horizonte de tiempo, acentúa los riesgos de caída en los precios de arriendos, disminución en los niveles de ocupación y/o alza en las tasas de interés.

Nialem es una sociedad perteneciente al grupo de Inversiones Niágara, especializada en el negocio de la renta inmobiliaria, con 20 años de experiencia y una fuerte presencia en el centro de Santiago, con inversiones que van desde oficinas, locales y centros comerciales hasta bodegas industriales.

Al cierre de diciembre de 2022 la empresa generó ingresos por actividades ordinarias por \$ 17.753 millones y registraba una deuda financiera por \$ 134.580 millones, operando una superficie arrendable del orden de 143 mil metros cuadrados, valorizados en \$ 284.619 millones aproximadamente.

Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl